



DET KONGELIGE  
MILJØVERNDEPARTEMENT

*Statsråden*

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag  
Prinsensgt 1  
7468 Trondheim

Deres ref

Vår ref  
200703951

Dato

## **Innsigelse til kommuneplanens arealdel 2007-2018, Trondheim kommune**

Vi viser til fylkesmannens ekspedisjon hit 29. februar 2008.

Saken er i henhold til plan- og bygningsloven § 20-5 femte ledd, oversendt Miljøverndepartementet for avgjørelse. Statens landbruksforvaltning har innsigelser til planen.

**Miljøverndepartementet legger vekt på kommunens behov for flere boligområder, og mener at den planlagte utbyggingen på Granås er et så viktig element i kommunens fortettingsstrategi at det må godkjennes. Næringsområdet på Torgård er også viktig for Trondheims byutvikling, men behovet for næringsarealer bør kunne dekkes opp med et areal på 250 daa inntil det interkommunale samarbeidet om nye næringsområder er avsluttet. Boligområdet på Utleir må derimot anses som en utvidelse av eksisterende bydel, der landbruksinteressene må gå foran. Innsigelsen fra Statens landbruksforvaltning tas til følge for dette området.**

### **Bakgrunn for saken**

Tidligere kommuneplanens arealdel 2001-2012 ble sist revidert av Bystyret i Trondheim i 2005. Områdene det nå er innsigelse til var da avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF). Den foreliggende planen er vedtatt med rettsvirkning med unntak av de tre områdene det nå er innsigelse til.

Den planlagte utbyggingen på **Utleir** er en utvidelse av eksisterende bydel på Risvollan.

Infrastruktur og type boliger gjør at mange barnefamilier ønsker å etablere seg her. Utbyggingen ligger inntil Bratsbergveien og blir liggende i et avgrenset landskapsrom.

Totalt planlagt omdisponering er 131 daa, hvorav 101 daa er dyrket mark med kornkvalitet.

På **Granås** har kommunen planlagt utbygging av boliger på 73 daa. Området ligger mellom to grøntkorridorer like ved kulturlandskapet tilknyttet Granås gård. Boligene som er planlagt inngår i Concerto-programmet som er EUs satsing på bærekraftig energibruk. Området er i kommuneplanmelding for langsiktig byvekst og jordvern angitt som et område som skal vurderes omdisponert.

Planlagte næringsarealer på **Torgård** innebærer omdisponering på ca 414 daa dyrket mark. Området er i kommuneplanmelding for langsiktig byvekst og jordvern angitt som et område som skal omdisponeres på lang sikt. Det er tenkt etablering av arealkrevende bedrifter innen lager, logistikk og produksjon, ikke personrettet handelsvirksomhet.

**Trondheim kommune** har i flere ulike uttalelser sagt at de vektlegger jordvernet høyt. Likevel er de tre områdene det nå er innsigelse til, spesielt viktige for å ivareta nasjonale samfunns- og miljømål. De er viktige for en bærekraftig utvikling av byen. Kommunen viser til det nasjonale målet om å redusere klimagassutslippene, og til rikspolitiske retningslinjer for areal- og transportplanlegging, som gir klare føringer for nybygging.

Kommunen opplever sterk vekst, som fører til etterspørsel etter utbyggingsareal til bolig og næring. Over 80 % av all boligbygging er gjennomført som fortetting i eksisterende bystruktur. En forutsetning for dette er blant annet at arealkrevende virksomheter flytter ut av de sentrale byområdene. Dette er i tråd med konklusjoner i Miljøverndepartementets sluttrapport om miljøvennlige byer. Det er viktig for kommunen og regionen at det planlegges områder med god kollektivdekning som er attraktive for barnefamilier. Alternativet er ofte pendling fra nabokommunene som skaper større arealbruk for regionen, urasjonell teknisk og sosial infrastruktur og ikke minst mye forurensende transport.

Trondheim kommune mener at lokaliseringen på Torgård gir transporteffektive løsninger både for bedrifter og arbeidsreisende.

**Statens landbruksforvaltning (SLF)** begrunner sin innsigelse med at den samlede omdisponeringen av verdifulle jordressurser Trondheim legger opp til i planen er stor også i nasjonal målestokk, og i strid med Regjeringens mål for jordvernet. Det er lagt vekt på at mesteparten av omdisponeringen skjer på dyrket mark med kornkvalitet som er jordbruksarealer med svært stor verdi.

**Fylkesmannen** anbefaler i sitt oversendelsesbrev at Statens landbruksforvaltnings innsigelse tas til følge, og at arealene som foreslås omdisponert på Utleir vestre, Granås og Torgård tas ut av planen.

Det er særlig lagt vekt på at ivaretagelse av areal for matproduksjon er en viktig samfunns- og miljøinteresse, og at det er lite fremtidsrettet å omdisponere så store arealer som det her legges opp til. Fylkesmannen ser behovet for flere boliger ettersom det er en årlig vekst på ca 3000 innbyggere i året. Bolig- og næringsutbyggingen må likevel ikke gå på bekostning av viktige nasjonale mål som jordvernet.

Fylkesmannen mener Trondheim kommune må se på mulige regionale løsninger, og arbeide videre med fortetting for å få til en miljø- og ressursvennlig areal- og transportplanlegging. Videre omdisponering av viktige jordbruksarealer må stilles i bero inntil det foreligger en interkommunal strategi for næringsarealer, med en vekstretning for boligetableringer som kan ivareta verdifull dyrket mark på lang sikt.

**Landbruks- og matdepartementet (LMD)** viser i sin uttalelse til at hensynet til langsiktig vern av landbrukets produksjonsareal må veie tyngst i denne saken, og anbefaler at innsigelsene fra SLF tas til følge. Det vises til den store veksten i Trondheimsregionen som krever både nye bolig- og næringsarealer, og at 80 % av all boligbygging er gjennomført som fortetting i eksisterende bystruktur. Fortettingsandelen er således høyere enn for andre storbyområder i landet. En forutsetning for en slik utbygging er at eksisterende arealkrevende virksomheter flytter ut av de sentrale byområdene, og at det finnes erstatningsarealer.

Når det gjelder utbyggingen på Utleir, mener LMD at omdisponeringen strider mot den nasjonale jordvernpolitikken. De mener en ytterligere flytting av utbyggingsgrensen legger press på omkringliggende områder i neste utbyggingsrunde, og at området bør ha varig vern som et større sammenhengende jordbruksområde.

De planlagte boligene på Granås er en del av et 213 daa stort jordbruksområde, og LMD støtter fylkesmannen i at man allerede har nådd en kritisk grense for ivaretagelse av jordbruksarealene på Granås. Det vises til at det ut fra det nasjonale jordvernmålet ikke er rom for omdisponeringen, til tross for at området er omsluttet av eksisterende bebyggelse og således vil bidra til en fortetting av eksisterende bydel.

LMD viser til at fylkesmannen mener omdisponering av Torgård ikke innebærer en naturlig utvidelse av eksisterende næringsområder, men heller bidrar til byutvidelse i ny retning. LMD støtter fylkesmannen i dette, og mener omdisponering er klart i strid med nasjonal jordvernpolitikk. Miljøverndepartementet oppfordres til å pålegge kommunen å utarbeide en interkommunal strategi for næringsarealer i regionen før videre omdisponering finner sted.

**Sør-Trøndelag fylkeskommune** ser positivt på kommunens arbeid med planen, og viser til at prosessen har vært omfattende og kompleks. Arealdelen er i hovedtrekk i samsvar med fylkesplan og fylkesdelplan om samordnet areal- og transportplanlegging. Fylkeskommunen viser til at planen legger opp til fortetting og at de nye næringsarealene synes godt dimensjonert.

### **Miljøverndepartementets vurderinger**

Trondheim kommune har i lang tid forsøkt å finne nye områder for etablering av bolig- og næringsarealer. Dette skyldes i hovedsak en befolkningsvekst på ca 3000 innbyggere per år. Særlig viktig har det vært å finne erstatningsarealer for næring, som på grunn av fortettingsstrategien har medført at store næringsbygg ikke lenger skal ligge sentralt, men flyttes ut av bykjernen.

Trondheim er preget av flere områder med jordbruk tett inntil eksisterende boligområder, noe som gjør det utfordrende å etablere nye boligområder uten å komme i konflikt med jordvernet.

Departementet legger vekt på at det har vært en lang prosess med å få på plass arealdelen til kommuneplanen. Kommunen viser til de nasjonale føringene i resultatområde 6 i Statsbudsjettet for 2008. Der forutsettes det at plan- og bygningsloven skal brukes som virkemiddel for å redusere utslipp av klimagasser, blant annet knyttet til areal- og transporttiltak. For begge boligområdene og næringsarealet mener kommunen at dette har vært styrende for kommuneplanen. Miljøverndepartementet mener likevel at det er viktig å vurdere hvorvidt den aktuelle utbyggingen kan sees på som en del av fortettingsstrategien til kommunen. Trondheimsregionen opplever en sterk vekst som krever utbyggingsareal i nær fremtid.

Miljøverndepartementet mener likevel at det er viktig å vurdere hvorvidt den aktuelle utbyggingen kan sees på som en del av fortettingsstrategien til kommunen, eller om planen reelt sett innebærer en utvidelse av eksisterende bydel. Trondheimsregionen opplever sterk vekst som krever utbyggingsareal i nær fremtid.

Kommunen har foretatt en vesentlig fortetting de siste årene, og departementet ser det som positivt at føringene i sluttrapporten for "Pilotarbeid for miljøvennlige byer" legges til grunn. Her sies det at en forutsetning for fortettingen er at eksisterende arealkrevende virksomheter flytter ut av de sentrale byområdene. Det blir derfor behov for erstatningsarealer. Departementet viser til at arealforbruket i randsonene skjer noe raskere enn antatt, og mener dette skyldes den økte byveksten. Behovet for omlokalisering øker således som følge av dette.

Miljøverndepartementet mener det interkommunale arbeidet som er startet opp for å finne egnede næringsarealer i regionen er svært viktig. Ved siden av en kartlegging av nye næringsområder mener departementet det er viktig at kommunene også ser på

fortetting i eksisterende næringsområder som en del av strategien. Departementet mener også at kommunen, uavhengig av det interkommunale samarbeidet, bør se på muligheten for etablering av næringsarealer også andre steder innenfor kommunegrensen.

#### Næringsområdet på Torgård

Når det gjelder næringsarealet på Torgård, har kommunen anført at det oppnås to viktige mål ved at dette blir etablert. For det første at man tilrettelegger for utflytting av virksomheter fra sentrumsnære områder, slik at disse områdene kan omdisponeres i tråd med fortettingsstrategien. I tillegg legger denne lokaliseringen opp til transporteffektive løsninger for næringsvirksomhet og arbeidsreiser. Departementet mener begge argumenter er viktige for valg av dette området. Torgård grenser i dag til et område som allerede er tatt i bruk til engroslagere for en rekke bedrifter.

Det er mange områder i Trondheim som ut i fra geotekniske vurderinger og samfunnssikkerhet ikke kan benyttes til næringsvirksomhet og boliger, på grunn av risiko for utglidinger i store kvikkleireområder. Kommunen har lagt vesentlig vekt på de transportøkonomiske og miljømessige forholdene ved valg av Torgård. De fleste i arbeidsstokken til de aktuelle næringsarealene på Torgård er bosatt i Trondheim, og det er derfor et argument at arealene holdes innenfor kommunen. I forhold til de transportøkonomiske hensynene, har departementet lagt vekt på analysen utarbeidet av Spider Solution AS, som viser forholdet mellom kjørekostnader og CO<sub>2</sub>-utslipp ved ulike lokaliseringer av logistikkbedrifter i Trondheimsregionen. I forhold til en alternativ plassering av næringsarealet på Melhus, Klæbu og Malvik kommer Torgård klart best ut.

SLF sier i sin innsigelse at området er av meget høy verdi, men gir ingen nærmere vurdering av Torgård. Deler av det aktuelle området er i dag dyrket mark med gress, og en større del er dekket med skog og myr. I jordsmonnkartutskrift fra Skog og Landskap er jordsmonnet på Torgård angitt som *egnet* for korn og potetdyrking, noe som er en middels klassifisering. I kommuneplanstrategien er det også sagt at området på sikt skal vurderes omdisponert.

Det er i dag et oppdemmet behov for nye næringsarealer. Departementet ser det derfor som viktig at man nå får på plass områder som kan dekke dette behovet på kort sikt, og mener et område på 250 daa på Torgård vil kunne demme opp for et kortsiktig behov i kommunen. Den nærmere avgrensingen av dette næringsområdet må kommunen finne frem til i samarbeid med fylkesmannen, men det forutsettes at det legges i forlengelsen av eksisterende næringsområde i nord. Miljøverndepartementet oppfordrer kommunen til å se på mulige transportløsninger til og fra Torgård via eksisterende toglinjer sør for Heimdal stasjon.

#### Boligområdet på Granås

Miljøverndepartementet ser klart behovet Trondheim kommune har for flere boliger, og særlig familieboliger med gode kollektivløsninger og attraktiv beliggenhet. Utbyggingen på Granås er ca 73 daa stort, og kommunen ønsker å prøve ut nye lavenergiløsninger i boligene. Fylkeslandbruksstyret har åpnet for utbygging i området i forbindelse med kommuneplanmeldingen.

Miljøverndepartementet er enig med kommunen at det er viktig å demme opp for perifer bosetting av barnefamilier og store transportutgifter. Slik sett er den planlagte utbyggingen på Granås i tråd med nasjonale mål om areal- og transportplanlegging.

Departementet mener kommunen har vist at det foreligger klare samfunnsmessige behov for boliger, slik at jordvernet i dette tilfellet bør vike. Det blir fortsatt et jordbruksareal rundt Granås gård, slik at det åpne landskapet som preger området rundt gården blir bevart. Dette var også et viktig hensyn for Statens landbruksforvaltning i deres innsigelse. Den planlagte utbyggingen på ca 73 daa må sees på som en fortetting i et allerede etablert boligområde. Således er området i tråd med fortettingsstrategien til kommunen. Innsigelsen fra Statens landbruksforvaltning tas ikke til følge for dette området.

#### Boligområdet på Utleir

Kommunen har fremhevet at det er viktig å se denne utbyggingen som en endelig avslutning av utbyggingsområdet på Risvollan. Området er på 131 daa, og er planlagt utbygget med boliger.

Miljøverndepartementet mener at selv om det planlagte boligfeltet ligger i forlengelsen av eksisterende boligområde på Risvollan, bør utbyggingen sees på som en reell utvidelse av eksisterende bydel. Boligområdet på Utleir skiller seg slik sett fra den planlagte utbyggingen på Granås. Det planlagte boligområdet er en del av et større jordbruksområde.

Statens landbruksforvaltning har ikke innsigelse til den delen av området der det skal bygges idrettsanlegg og skole. Det er likevel viktig at det blir satt en klar grense for utbyggingsgrensen på Utleir, slik at det ikke blir ytterligere press på omkringliggende arealer i neste runde. Innsigelsen fra Statens landbruksforvaltning blir derfor tatt til følge for dette området.

### **Vedtak**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 20-5 femte ledd, godkjenner Miljøverndepartementet Trondheim kommune sitt vedtak av 8. januar 2008 med unntak av boligområdet på Utleir. På næringsområdet ved Torgård, godkjennes et område på 250 daa. De delene av Torgård som ikke legges ut som næringsområde, samt boligområdet på Utleir, avsettes til landbruks-, natur og friluftsområde.**

Om kunningjøring av den endelige arealdelen til kommuneplanen, vises til bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 20-5 åttende ledd.

Det forutsettes at kommunen, i samråd med fylkesmannen, gjør de nødvendige endringer på plankartet.

Kommunen er orientert om departementets vedtak ved dette brevet.

Med hilsen

Erik Solheim

Kopi:  
Trondheim kommune  
Landbruks- og matdepartementet  
Statens landbruksforvaltning  
Sør-Trøndelag fylkeskommune